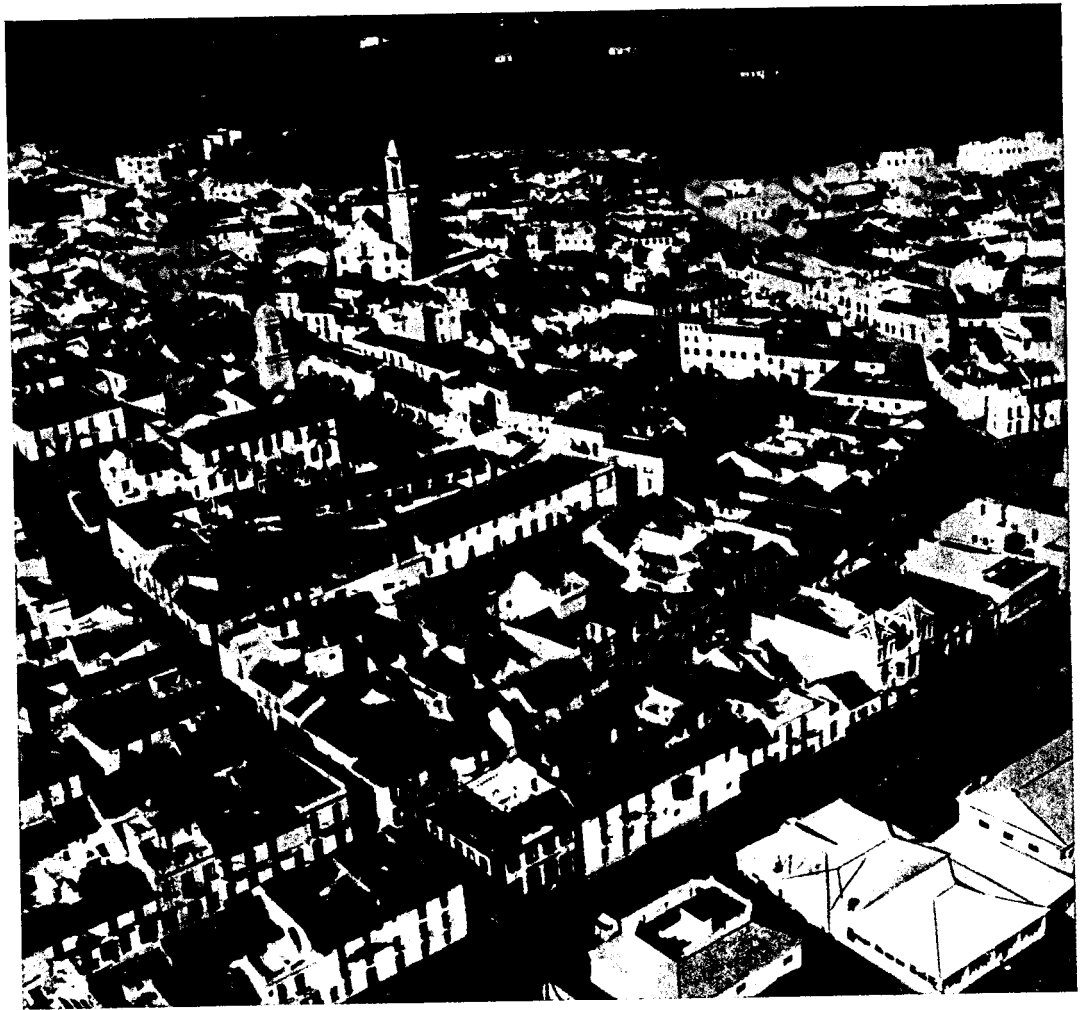


**PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANISTICA DE LA COSTA DEL SOL  
OCCIDENTAL**

Separatas de la Revista

ARQUITECTURA

Número 65. Mayo 1964.



## PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL

JUAN GOMEZ Y G. DE LA BUELGA. El tema que os voy a exponer no es un proyecto realizado, sino solamente el planteamiento de un problema que tal vez pueda tener interés para estas reuniones por su importancia y por ser eminentemente turístico, pero repito que está únicamente planteado y si lo he traído aquí ha sido porque los compañeros de Madrid han estimado que podría ser interesante someterlo a discusión.

La Costa del Sol es una zona de España que probablemente ha recibido en poco tiempo una de las invasiones turísticas más importantes que se conocen. El sol, el mar, el pintoresquismo andaluz, todos estos elementos han jugado y han hecho que en todo momento la demanda fuera muy superior a la oferta, es decir, que haya muchos más turistas que instalaciones y estructuras para recibirlos. Todo esto ha provocado un enorme movimiento de tipo económico de compra-venta de terrenos, de nuevas edificaciones con una verdadera fiebre de construcción que sólo en el año mil novecientos sesenta y dos se estima en unos dos mil millones de pesetas. Ya se comprende

los enormes problemas que esta actividad desbordante plantea a las autoridades y particularmente—y esto es lo que a nosotros nos interesa—en todo lo que se refiere a la ordenación urbanística de la zona. Los problemas han sido muchos y de muy variada índole: insuficiencia de las carreteras a través de las cuales se desenvuelve un tráfico masivo en las épocas de mayor afluencia que las convierte en extraordinariamente incómodas, falta de servicios de tipo general, escasez de agua, falta de servicios urbanísticos, pavimentaciones, alumbrado de calles. Los Ayuntamientos no poseen los medios económicos necesarios para hacer frente a este cúmulo de problemas que se les ha venido encima y con grandes dificultades van taponando huecos y resolviendo parcialmente algunos de ellos, nunca a la medida de la verdadera necesidad, que es muy grande. La edificación, como ya dije, es fabulosa y se construye con densidades y con volúmenes de edificación muy grandes, como consecuencia del elevado precio a que se cotizan los terrenos.

El Plan vigente en la actualidad es un proyecto de



ordenación que se redactó el año mil novecientos cincuenta y ocho, cuando se iniciaba la promoción turística en la zona, si bien entonces era difícil prever el enorme desarrollo que adquiriría más adelante. Este proyecto abarcaba una faja costera comprendida entre Málaga capital y Estepona, y en él se planteaban los servicios generales, tales como abastecimiento de agua y energía eléctrica de toda la zona, así como de la carretera costera, se planteaban unas zonificaciones y unos viarios en los diversos núcleos de la costa, Torremolinos, Fuengirola, Marbella y Estepona y para ellos se remitían a las Ordenanzas que redactasen los Municipios. En las zonas rurales o intermedias entre los núcleos se establecían unas ordenanzas muy restrictivas en las que sólo se permitía la construcción de chalets y *bungalows*. Este Plan se ha visto desbordado en muchas ocasiones como consecuencia de la enorme presión de la promoción privada, y de la falta de elementos para montar un eficaz sistema de control y vigilancia de la edificación.

Se calcula que en el año mil novecientos cincuenta y seis acudieron a la Costa del Sol unos setenta mil turistas, y que en el año mil novecientos sesenta y dos fueron ya ochocientos cincuenta mil. Las divisas que entraron por su conducto fueron cuatro millones de dólares en mil novecientos cincuenta y seis, y cuarenta y siete millones de dólares en mil novecientos sesenta y dos.

En vista de todo esto, los Ayuntamientos interesados, encabezados por la máxima autoridad de la zona, que es el gobernador civil, han suscitado la necesidad de revisar dicho Plan vigente, y para ello han acudido al Ministerio de la Vivienda en petición de ayuda económica para realizarlo. De esta forma, y patrocinado por la Dirección General de Urbanismo, se han constituido varios equipos de arquitectos urbanistas—tantos como municipios—para redactar, por cada uno de ellos, un Plan General de Ordenación que abarque el término municipal completo, y un Plan Parcial por cada núcleo en el que la importancia de la edificación en los últimos años haya hecho necesaria esta previsión. En detalle se estudiarán (en grado de Plan Parcial) el núcleo de Torremolinos, una zona costera de Benalmádena muy edificada y los núcleos de Fuengirola, Marbella y Estepona. Como todos estos municipios constituyen parte de un todo indivisible urbanísticamente, se ha considerado necesario que estén perfectamente coordinados y entre todos integren un auténtico Plan General de la zona de la Costa del Sol Occidental, para lo cual se ha nombrado un director técnico coordinador de todos los equipos, y que será el arquitecto que os habla. Esta Dirección Técnica se compondrá, además, de un economista, elemento imprescindible siempre en un Plan General de Ordenación, cuando más en este caso concreto, por sus características especiales; de un ingeniero cuya misión será el estudio de los ser-

vicios técnicos y abastecimientos de la zona a gran escala; de un abogado asesor y de un secretario técnico.

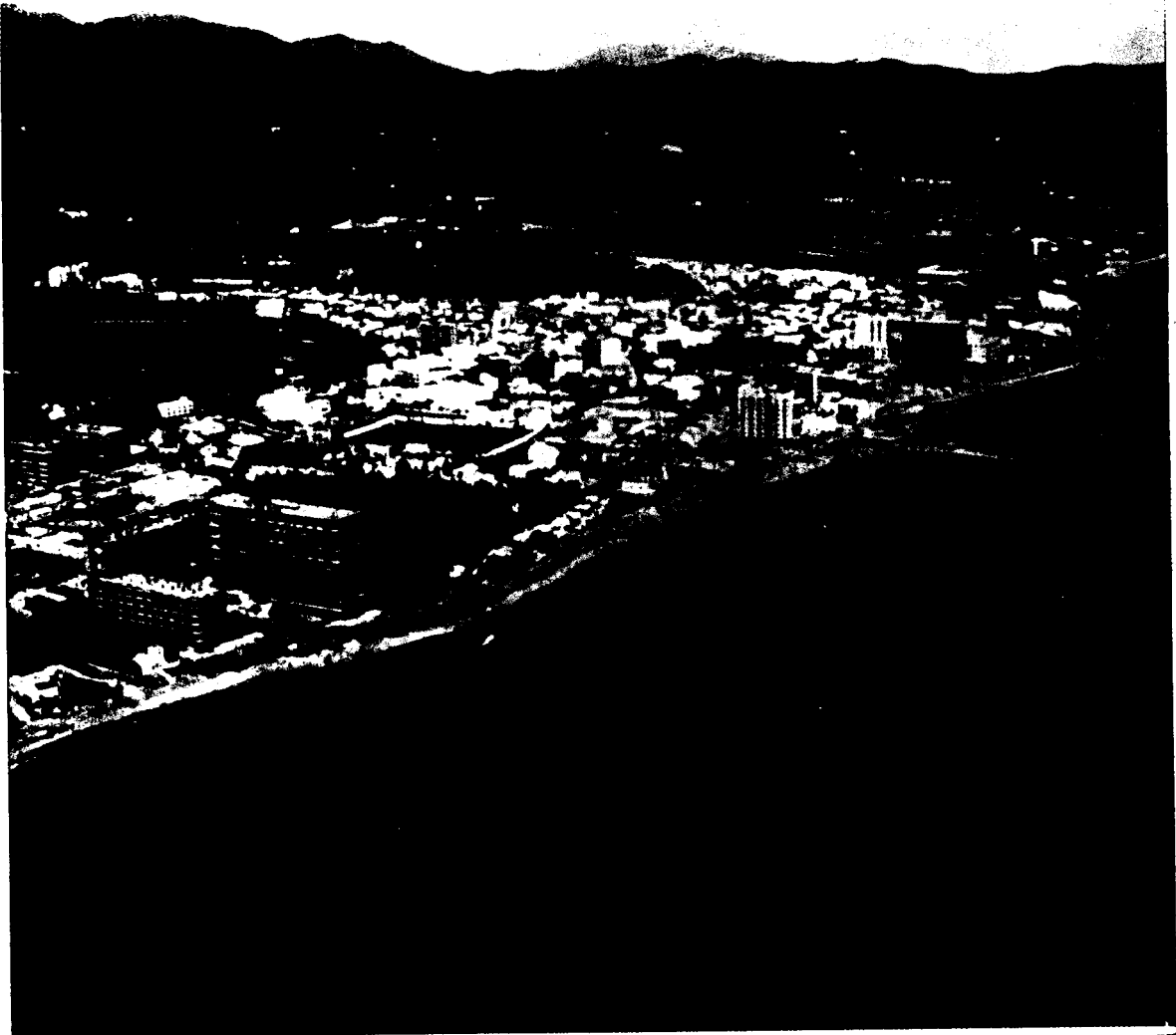
Tan importante como el estudio del Plan General de Ordenación es la necesidad de que pueda llevarse a efecto con verdadero rigor. Esto es verdad en todos los casos, pero en un sitio como éste, donde la promoción privada tiene tanta importancia, lo es aún más, y quizá éste haya sido uno de los motivos de la situación de desorden ante la que nos hemos de enfrentar. En consecuencia, en el Ministerio se ha creído conveniente nombrar un arquitecto para ponerse al frente de la Oficina de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Vivienda, el cual, lo mismo que todos los que compondremos los equipos, no podrá tener en la zona ningún trabajo particular y no tendrá otro cometido que el de organizar y dirigir el servicio de control de expedientes e inspección de obras, para comprobar que éstas se realizan en todo de acuerdo con los proyectos aprobados. Esto ha requerido montar una oficina bastante compleja con personal suficiente para poder atender a una faja costera de ochenta kilómetros y que ya está funcionando, creo que con bastante eficacia.

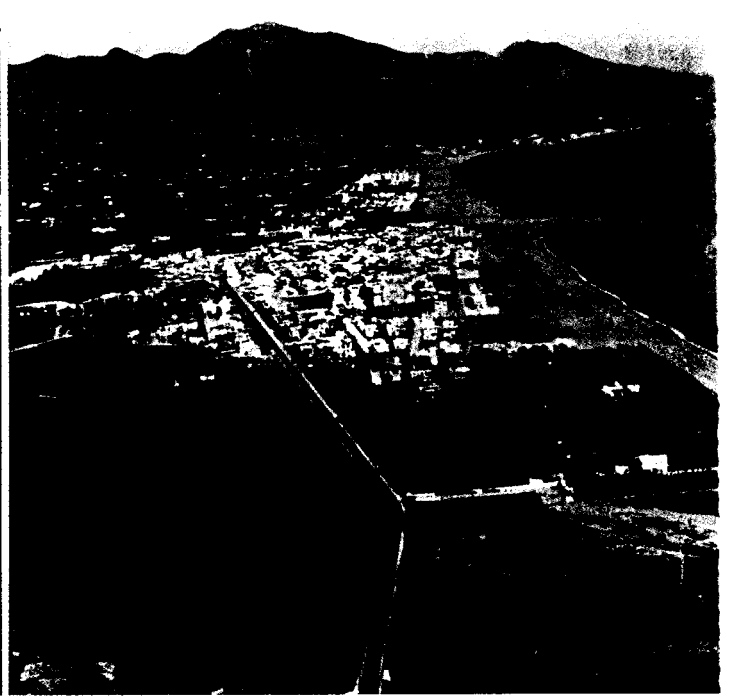
A continuación podréis ver en este plano las características físicas de la zona que hay que estudiar. Se trata de una costa de tipo lineal con ausencia total de accidentes costeros que produzcan unas variantes en la fisonomía geográfica; no hay calas y los montes están muy próximos al mar, abriéndose en la zona de Fuengirola en torno a la desembocadura del río del mismo nombre, y asimismo en la zona de Marbella, que presenta una vega más amplia. La vegetación no es generalmente abundante si se exceptúa la vega de Marbella y algunas zonas repobladas con pinares que todos conoceréis. La pluviometría es bastante generosa, con un promedio anual de unos mil milímetros. Puede decirse que, prácticamente, toda la costa es playa, y donde no lo es presenta rocas que son propicias para la práctica de los deportes submarinos; las mareas, como sabéis, casi no existen, y esto hace que las playas sean de poco fondo y el mar es muy tranquilo. El promedio de días de sol al año es elevadísimo, y éste es uno de sus mayores atractivos.

A continuación voy a llevaros a hacer un recorrido de toda la costa que se va a estudiar con la ayuda de unas cuantas fotografías y fotoplanos bastante expresivos:

## TORREMOLINOS

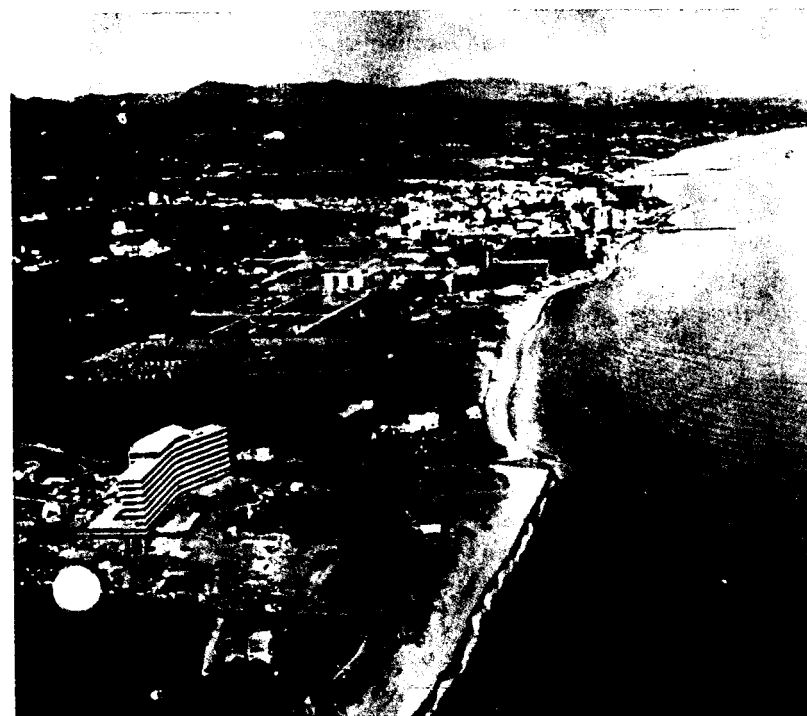
En primer lugar tenemos a Torremolinos, que está considerado como una barriada de Málaga, teniendo hasta su concejal delegado. Apoyándose en un pequeño núcleo rural que existía sobre lo que se llama la Roca, fué naciendo una colonia de chalets que servía para el descanso de muchas familias malagueñas acomodadas. Este es el origen de Torremo-





linos, que a continuación fué creciendo ya en la zona de la playa y en torno a otro pequeño núcleo de pescadores (La Carihuela) y en otras varias direcciones, siempre apoyándose en las carreteras existentes. La carretera costera pasa por el centro del antiguo poblado y en la plaza principal se produce unas congestiones de tráfico realmente importantes ante la enorme cantidad de coches que buscan infructuosamente un sitio donde aparcar. Con gran rapidez y en poco tiempo la Jefatura de Obras Públicas ha improvisado un acceso a este núcleo dividiendo la circulación en dos direcciones y ensanchando la carretera actual desde Málaga. En Torremolinos los terrenos tienen unos precios de fábula y las previsiones del

Plan anterior, en punto a espacios libres y centros cívicos, se han visto malogradas en su casi totalidad; no hay paseos de peatones, ni zonas libres, ni aparcamientos y sí sólo solares edificables. Yo diría que Torremolinos es un conjunto de casas, pero nunca una ciudad con los órganos que como cuerpo vivo necesita para vivir y funcionar debidamente. El centro comercial de Torremolinos ha nacido en pleno núcleo antiguo, a costa, naturalmente, de la fisonomía de dicho poblado, que, por otro lado, tenía bastante poco interés y la realidad es que ha resultado ciertamente agradable con unas cuantas calles estrechas entre las que se circula paseando con tiendas a ambos lados, incluso adecuándose patios para las ins-



talaciones comerciales. La calle de San Miguel, que es la espina dorsal del poblado, tendrá que ver desaparecer algún día los automóviles que la embotellan y convertirse en calle de peatones.

Continuamos por la costa hacia Fuengirola y nos encontramos con un terreno como veis con muy poca vegetación y con una topografía bastante quebrada que llega verdaderamente hasta el mar y que ha frenado de una manera natural las actuaciones turísticas. Por esta zona pasa el ferrocarril que llega hasta Fuengirola atravesando algún túnel y que supone un enlace interesante y un medio de transporte eficaz para esta zona.

## FUENGIROLA

Es hoy una población en la que se ha construído mucho últimamente, llegando a enlazar con otro poblado que se llama Los Boliches, ambos con carácter de pueblos de pescadores. Tiene un trazado de calles muy reticular, relativamente moderno en su trazado actual, a pesar de que el origen de esta población se remonta a los árabes, de lo que es testigo el castillo que se encuentra en un cerro, junto al mar.

En este poblado los volúmenes de edificación admitidos por las Ordenanzas que hoy se aplican son muy elevados. Por tanteos hechos por el equipo correspondiente se ha estimado que dentro del perímetro urbano podrían albergarse hasta doscientas mil personas, de acuerdo con estas ordenanzas. Esto no quiere decir que no se pueda llegar a esta cifra, pero lo que es evidente es que el planteamiento urbano y la previsión de servicios por el momento haga pensar en que tal posibilidad puede suponer un desastre urbanístico.

Algunas de las urbanizaciones que se encuentran en ejecución son de una importancia muy grande y su extensión superficial tremenda. Algunas se internan hacia los montes del interior hasta tres y cuatro kilómetros.

## ESTEPONA

Saltando Marbella, que luego os expondré con un mayor detalle, por considerarlo un poco como el botón de muestra de toda la zona, llegamos a Estepona, pueblo al cual todavía no ha llegado el impacto turístico masivo, o sea que todavía se encuentra bastante reservado. Sin embargo, esto es en lo que se refiere a la propia edificación, pero los efectos del turismo han llegado de forma indirecta, es decir, que las gentes que aquí trabajaban y vivían exclusivamente de la agricultura y de la pesca (porque éste es el pueblo pesquero más importante de esta costa), ahora trabajan en la construcción o en la hostelería del resto de la zona. Esto ha supuesto un mejora-

miento del nivel de vida y entonces están mejorando sus propias casas, con lo cual empieza a variar la fisonomía del pueblo. Esto es algo muy curioso, porque al mejorar el aspecto de la casa desde su punto de vista, estropean el conjunto urbano, y como quieren, por ejemplo, tender la ropa, van haciendo desaparecer los tejados, transformándolos en azoteas, y de esta forma, poco a poco, se va a transformar la fisonomía de este pueblo en un plazo breve. Asimismo le ponen unos zócalos de imitación de mampostería a las casas o cambian las viejas rejas de cerrajería por otras más sofisticadas.

Este pueblo está deseando desarrollarse sintiendo la necesidad de ponerse a tono con el resto de la zona y pretender promover que llegue el turismo, para beneficio de la población. Esto plantea una cuestión y es que para muchos debería reservarse y evitar de esa manera que le suceda lo que ha pasado con Marbella o con Torremolinos, pero esto es injusto, puesto que nadie puede poner objeción en justicia a que se produzca de una forma o de otra el mejoramiento de su población consecuente a su desarrollo. Lo importante es acertar para que este desarrollo se canalice de forma sensata y no se malogren las virtudes urbanísticas que hoy posee. Este pueblo es probablemente el único en el que el urbanista podrá trabajar con más posibilidades de éxito, o naturalmente de fracaso si lo hace mal, porque será muy difícil acertar en toda la línea en los otros núcleos que hoy se encuentran realmente tan edificados y cuyas posibilidades de ordenación son mucho menores, como pasa en Torremolinos.

## MARBELLA

Marbella parece ser que procede de doce siglos antes de Jesucristo y que fué una colonia Tiria. Más adelante tuvo una gran importancia en la época de los árabes que se manifiesta en la existencia de una Medina que todavía se aprecia elocuentemente, una Alcazaba y una muralla que en parte todavía se conserva. Los habitantes, que hoy son unos diez mil, vivían hasta hace poco tiempo de la agricultura y de la pesca. Las tierras que se abren en las inmediaciones de los ríos Verde y Guadaiza se riegan, si bien de manera bastante imperfecta, existiendo un proyecto para regar debidamente esta zona con aguas procedentes de un pantano en el río Verde.

De esto vivían los habitantes de Marbella, con una renta muy baja, como ya os podéis imaginar, hasta que llegó el turismo y se empezaron a construir hoteles y bloques de apartamentos y después se pusieron en funcionamiento, exigiendo una gran mano de obra que sirvió para crear un gran número de puestos de trabajo.

Lo mismo que sucedía con Estepona, y tal como os expliqué, la gente se dedica a hacer obras en sus propias casas, unas veces para poder alquilar unas

habitaciones y otras, sencillamente, para dignificar su propio medio de vida, con lo cual se va mixtificando el auténtico carácter primitivo del poblado. Por otro lado, la edificación, con sus grandes bloques, rompe en absoluto la escala, de forma que junto al pueblo, que tiene una escala menuda de una y dos plantas, o como mucho tres y se desmenuza en infinidad de volúmenes, pequeños tejados, corrales, etcétera, existe la otra ciudad, la ciudad moderna, que se va creando inevitablemente de grandes bloques de muchas plantas, con fachadas de gran dimensión y el contraste se hace tremendamente evidente.

En el pueblo, que está dentro del casco, van desapareciendo poco a poco los elementos que le daban su auténtico carácter y que se observa todavía en algunos pueblos andaluces que se conservan aislados, como Vejer, que visitamos todos juntos en el último Congreso, o como en Mijas. Así, por ejemplo, las cerrajerías las han ido cambiando, y lo que al principio era hierro forjado, hoy son rejas hechas en taller con soldadura autógena, y menudean los zócalos, pretenciosos en las casas en vez de llegar la cal hasta el mismo suelo; los pavimentos han dejado de ser de morro, para convertirse en cemento o asfalto; hay aceras con bordillo donde nunca las hubo; han nacido los comercios con grandes iluminaciones y letreros luminosos y entre todas estas cosas van colaborando a destruir poco a poco la fisonomía.

Sin embargo, yo quiero insistir en que no se puede negar que este fenómeno es un hecho real y cierto y que el turismo supone la superposición de unas estructuras totalmente diversas, de las que han sido históricamente, y, por consiguiente, esto se tiene que registrar en el aspecto exterior y en la vida de sus habitantes de una manera evidente. El urbanista deberá estudiar este fenómeno, recoger lo que de bueno tiene el desarrollo y controlarlo a ser posible, pero aceptando de antemano que la escala tiene que perderse, porque la de la nueva invasión es grande, infinitamente más grande que la del pueblo. Afortunadamente para Marbella la carretera principal divide de una manera absoluta el casco antiguo del ensanche actual, con lo cual el final será la coexisten-

cia de dos ciudades totalmente distintas, la una junto a la otra.

El pueblo de Marbella se fué desarrollando en torno a las murallas y a continuación se fué encaramando en la montaña a lo largo de la carretera de Coín. Una segunda expansión nació al este de las murallas y entre la carretera y el barranco que limita perfectamente el poblado.

Por último el gran ensanche, con su enorme desarrollo constructivo, se sitúa en terrenos comprendidos entre la carretera y el mar. Los bloques y las torres proliferan y la necesidad de poner freno a esto se hace evidente, mediante una ordenación y una zonificación con previsión de cuantos elementos sean necesarios para crear la estructura urbanística donde hoy no existe.

## CONCLUSION

Esto es todo lo que tiene delante el urbanista, y con estos elementos deberá enfrentarse para encontrar la solución al problema de la ordenación urbanística de la Costa del Sol Occidental. Muchos hechos consumados que en gran manera malogran las posibles futuras actuaciones, mucho cruce de intereses económicos privados. Sin embargo, esto es lo que hay y a esto habrá que sacarle el mejor partido posible. En favor nuestro solamente tenemos que parece que en estos momentos ha bajado considerablemente la fiebre de la construcción en la zona, lo que supone un compás de espera que nos ha de ayudar considerablemente. Pensamos que no es labor imposible del todo y confiamos en poder presentar algún día a este Congreso los resultados del planeamiento que se emprende, con lo cual habremos terminado nuestra misión. Y entonces quedará por hacer lo más importante: conseguir que no sea papel mojado el futuro Plan de Ordenación y que lo que en él se dice se haga cumplir tanto por lo que se refiere a los particulares como a las obras y servicios que se aconsejen para ser realizados por los distintos organismos y Departamento, para responder con ello adecuadamente a la enorme inversión que desarrolla en la zona la promoción privada.